



## Partenariat

# La Fédération des coop Hlm et la Société de Caution Mutuelle nouent un **partenariat** en vue de soutenir la construction de logements pour l'**accession sociale sécurisée**



Marie-Noëlle Lienemann, Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et André Legard, Président de la Société de Caution Mutuelle, partenaires historiques, ont signé mercredi 13 novembre 2013 une convention visant à unir leurs forces dans le domaine essentiel de l'accession sociale à la propriété.

© Gilles Roubaud.

Destinée à faciliter l'accès des coopératives d'Hlm aux services de la Société de Caution Mutuelle dans leurs activités de construction pour l'accession sociale à la propriété et pour l'administration de biens solidaire qui nécessitent des garanties financières réglementées, cette convention prévoit des conditions tarifaires compatibles avec l'objet social qu'elles poursuivent, et des services spécifiquement adaptés à cette activité.

Après avoir mis à disposition des prêts participatifs à destination des coopératives Hlm, la SFHC, outil financier mutualisé des coop Hlm, poursuit ainsi son activité en vous faisant bénéficier de garanties financières au moindre coût afin de soutenir votre activité.

### Comment ça marche ?

Cet accord concerne les opérations nouvelles d'accession sociale en secteur groupé ainsi que l'administration de biens. Il porte notamment sur les garanties « gestion immobilière — transactions sur immeuble » relevant de la loi Hoguet, la garantie d'emprunt à titre onéreux pour le PSLA, la garantie financière d'achèvement en SCCV.

Après visa de la SFHC, ce dispositif est géré par la Société de Caution Mutuelle qui, seule, décidera de la recevabilité des demandes que vous pourriez lui faire parvenir dans le cadre de cet accord.

Pour en bénéficier, il convient :

- d'être associé de la SDHC et de la SFHC (3 parts sociales pour cette dernière) conformément au règlement intérieur de la Fédération et

de ces deux sociétés en charge du Projet fédéral ;

- de faire parvenir le formulaire de demande de garantie figurant en annexe de la convention de partenariat à la SFHC ou directement à la SCM.

La SCM instruit la demande et la soumet à son comité d'engagement, elle gère la relation contractuelle avec le demandeur.

Au sein de la Fédération, sont plus particulièrement à votre disposition pour toute précision utile concernant ce dispositif et vous accompagner dans vos démarches :

**Denis Tesner** (01 40 75 52 79 – denis.tesner@hlm.coop) ;

**Lamia Lebon** (01 40 75 79 41 – lamia.lebon@hlm.coop).

## agenda

**5 décembre 2013**

- Conseil fédéral

**29/31 janvier 2014**

- Rencontre des directeurs

**14/15 mai 2014**

- Assemblée générale

Politique de la Ville

# Les coop Hlm acteurs du renouvellement urbain



"Les Terrasses d'Attégia", 139 logements en accession sociale par Expansiel Promotion à Athis-Mons (91).

Alors que le Parlement débat du projet de loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui doit définir les contours d'un second plan de rénovation urbaine, la Fédération a fait le point sur l'implication de ses adhérents sur ces territoires.

Les coopératives d'Hlm sont impliquées depuis plus d'une décennie dans le renouveau des quartiers en rénovation urbaine. Elles ont accompagné, voir encouragé, la mise en place de dispositifs publics d'encouragement à l'accès à la propriété sur ces quartiers, estimant qu'il fallait permettre aux populations qui y vivent de renouer avec un parcours résidentiel fortement remis en cause du fait de la précarité des revenus mais également de l'augmentation continue des prix de l'immobilier. L'accès à la propriété d'un logement neuf contribue aussi à favoriser la rotation au sein du parc social, peut

être une alternative à la vente du patrimoine locatif Hlm et est un facteur d'activité économique. C'est ainsi qu'en 2003, la Fédération a milité pour que le Plan national de rénovation urbaine mentionne l'accès à la propriété comme outil de diversification des quartiers. C'est ainsi que le gouvernement a pris deux mesures importantes pour soutenir cette diversification : la création d'une prime de 10 000 euros versée par l'Anru pour les opérations inscrites dans la convention Anru et un taux réduit de TVA au profit de certains ménages répondant à certains critères.

La Fédération mesure chaque année le nombre de mises en chantier réalisées par ses adhérents dans les quartiers Anru et dans le périmètre de 500 mètres autour. Plus de 3 300 logements ont été mis en chantier au cours des 7 dernières années, de manière croissante.

Par ailleurs, 1 600 logements seraient en projet pour les 24 prochains mois.

Au niveau du Mouvement Hlm (OPH, ESH et Coop), ce sont 3 884 logements qui étaient en cours de construction fin juin 2013 sur ces territoires.

Année	Nombre d'opérations	Nombre de logements mis en chantier	Cumul logements
2006	3	123	123
2007	11	464	587
2008	8	263	850
2009	23	496	1 346
2010	25	746	2 092
2011	24	582	2 674
2012	25	714	3 388

## Le devenir des terrains affectés à Foncière Logement

Début 2013, le conseil d'administration de l'association Foncière Logement a annoncé ne pas pouvoir mener à terme la totalité de ses investissements sur les terrains qui lui étaient affectés au titre des « compensations ». La Fédération a pris l'initiative de saisir le président de Foncière Logement pour lui faire part de la disponibilité des coopératives d'Hlm à assurer, par le biais de l'accès sociale à la propriété, le maintien de la vocation de ces terrains en faveur de la diversification.

La Fédération a également régulièrement informé ses adhérents des opportunités foncières possibles et a cherché à assurer le lien entre les collecteurs 1 % logement et les coopératives d'Hlm pour faciliter le partenariat opérationnel. Une action spécifique a été conduite en Ile-de-France pour réfléchir collectivement à des pistes de collaboration. Les expériences des coopératives d'Hlm démontrent en effet l'intérêt des montages partenariaux en particulier dans ces secteurs.

# La réforme du zonage des communes au regard du dispositif « Duflot »

Le ministère chargé du logement a choisi début 2013 d'enclencher une réforme du classement des communes en « zones » A/B1/B2/C pour accompagner la mise en place du nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif.

Les objectifs affichés par le ministère sont de mieux cibler le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif sur les zones où les besoins en logements locatifs intermédiaires sont les plus importants, intégrer les évolutions de dynamique territoriale récentes et recentrer le zonage A/B/C sur sa vocation première et en améliorer la lisibilité, son usage ayant été progressivement élargi à divers dispositifs (PTZ, définition des plafonds de loyers PLS, etc.).

Un groupe de travail, dont l'Union sociale pour l'habitat est partie prenante, s'est réuni à plusieurs reprises depuis le début de l'année. De nouveaux indicateurs ont été examinés et des simulations élaborées, dont

certaines ont été examinées par plusieurs comités régionaux de l'habitat (Bretagne, Rhône-Alpes notamment) et ont montré un nombre important de communes actuellement en B2 déclassées en C.

Bien que les représentants de l'Union sociale pour l'habitat aient alerté les pouvoirs publics sur les conséquences d'une modification du zonage sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété, aucune réponse ne nous a été apportée pour le moment.

En particulier, le zonage « Duflot » concerne :

- les prix plafonds de vente de l'accession sociale sécurisée et du PSLA ;
- les plafonds de ressources de ces mêmes produits ;

## En bref

### Ventes en « Duflot »

Le décret restaurant la compétence des organismes d'Hlm à vendre certains de leurs logements neufs à des ménages souhaitant réaliser un investissement locatif a été publié par le Journal officiel du 20 novembre 2013.

### Plafonds de prix et de revenus

Certains plafonds applicables à l'accession sociale à la propriété sont revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Retrouvez-les sur notre site Internet.

- les plafonds de ressources, quotité et plafonds de prix de vente du PTZ +. Notre proposition commune avec l'Union sociale pour l'habitat serait de revaloriser globalement les plafonds de prix de vente (accession sociale sécurisée et PSLA) des zones C, B1 et B2, ce qui permettrait de répondre aux difficultés locales suscitées par les déclassements de communes annoncées, et d'actualiser annuellement les plafonds de ressources de ces mêmes zones. Selon les informations communiquées par la DHUP, la réforme initialement envisagée pour le 1<sup>er</sup> janvier 2014 serait décalée au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## Formation

### Les formations Arecoop

Arecoop propose des sessions de formation adaptées à la diversité des métiers et des préoccupations des coopératives d'Hlm. Son catalogue se trouve enrichi de sessions conçues spécifiquement pour l'École de l'accession sociale à la propriété. **Renseignements et inscriptions: Vanessa Mendes Lourenco (tél.: 01 40 75 68 60 — [www.arecoop.fr](http://www.arecoop.fr)).**

#### Janvier

##### Jeudi 16 au vendredi 17

Commercialisation des opérations neuves: management de la vente.

##### Lundi 27 au mardi 28

Le plan de financement de l'acquéreur.

##### Mercredi 29 au vendredi 31

Journées de formation des directeurs de coop Hlm (Grenoble).

#### Février

##### Jeudi 6

Préparer et réussir l'assemblée générale d'une coopérative d'Hlm.

##### Vendredi 7

L'information financière au sein des coopératives d'Hlm.

##### Mardi 11

La loi ALUR et la copropriété.

##### Jeudi 13 au vendredi 14

Piloter la maîtrise d'œuvre dans le cadre de la RT 2012.

#### Mars

##### Jeudi 20 au vendredi 21

Les fondamentaux du Prêt social location-accession (PSLA).

##### Lundi 24

La place des coopératives d'Hlm au sein des groupes de logement social.

##### Jeudi 27

Réaliser des opérations d'accession sociale en partenariat.

Réseau

## Habitation Familiale lauréate du Prix d'architecture de Bretagne

Le 16 novembre dernier s'est déroulée la remise du Prix d'architecture de Bretagne pour la première fois à Rennes. Ce prix est destiné à sensibiliser le public et la filière immobilière à l'architecture contemporaine en Bretagne.



300 projets ont été présentés, 39 sélectionnés et 7 catégories récompensées par un jury international présidé par Carme Pinos, architecte à Barcelone.

Habitation Familiale a été récompensée dans la catégorie « Habiter Ensemble pour 9 maisons à Vezin le Coquet » avec les architectes AA41 et ALL, Alexandre Fave et Laurent Lagadec.

Ce projet est la première réalisation d'un concept de « maison-modèle » développé par Habitation Familiale et destinée à l'accession sociale. Le dispositif architectural

associe un volume d'habitation (base T4) à un volume complémentaire qualifié d'« espace plus ». L'« espace plus » offre diverses possibilités d'usages et d'évolutivité selon les besoins et l'imagination des habitants. Il peut accueillir une chambre (adaptée PMR en RdC, avec salle d'eau), un rangement extérieur, un atelier, une extension du séjour, deux chambres à l'étage, etc. et un stationnement couvert lorsque les situations urbaines l'imposent. Ce volume complémentaire permet aussi une adaptation du projet aux situations urbaines spécifiques.

## Coop Habitat Bourgogne et La Banque Postale nouent un partenariat pour favoriser l'accession sociale en Saône-et-Loire



Coop Habitat Bourgogne, coopérative Hlm de Châlon-sur-Saône, et la Banque Postale ont signé le 23 octobre dernier une convention de partenariat destinée à développer l'accession sociale à la propriété en Saône-et-Loire.

Bruno Pernot (à gauche), Responsable partenariat de la Banque Postale, et Eric Flamand, Directeur Général de Coop Habitat Bourgogne (Photo ©CHB).

Au travers de cette convention, la Banque Postale facilitera l'accès à ses services aux clients de Coop Habitat Bourgogne, notamment pour les prêts immobiliers et la Poste fera la promotion des opérations de Coop Habitat Bourgogne en interne.

Ce partenariat est la déclinaison de la convention signée en mai 2012 au niveau national entre la Banque Postale et la Fédération nationale des coopératives d'Hlm. Il a pour objectif de développer des synergies entre les deux partenaires qui partagent de nombreuses valeurs communes (confiance, transparence, ancrage local...).

Quoi de Neuf?..

est édité par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, membre de l'Union sociale pour l'habitat  
14, rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08  
Tél. : 01 40 75 79 48 - federation@hlm.coop  
www.hlm.coop

Conception - réalisation : FKP - 01 47 45 42 59

Papier 100 % recyclé  
Imprim'vert